

# BAB I

## PENDAHULUAN

### I.1. Latar Belakang

Meningkatkan taraf hidup tentunya dengan hidup bahagia dan pekerjaan yang tepat dalam kehidupan sehari-hari. Selain pekerjaan tetap, seseorang bisa meningkatkan penghasilannya, baik itu berbisnis maupun berinvestasi. Sejalan dengan jumlah penduduk yang makin pesat dan bertumbuhnya perekonomian yang lebih baik serta tuntutan akan tersedianya berbagai pendukung bisnis yang lebih baik mendorong berbagai pihak untuk melaksanakan iklim investasi.

Banyak ragam obyek berinvestasi baik itu logam mulia, reksa dana, maupun properti. Salah satu dari investasi di bidang properti adalah investasi di Apartemen dan Kondotel. Kondotel adalah istilah yang merupakan singkatan dari (*condominium hotel*) ini memang belum sering disebut, namun properti jenis ini selain Apartemen acap kali dikatakan sebagai salah satu pilihan investasi properti baru yang menggiurkan.

Periode tahun 2013-2015 pertumbuhan ekonomi di Jakarta dan Bandung khususnya dalam bisnis Apartemen dan Kondotel tumbuh dengan sangat pesat dengan dibuktikan banyaknya berdiri bangunan Apartemen dan Kondotel disetiap sudut tempat keramaian di Kota Jakarta dan Bandung yang nantinya akan berfungsi sebagai hunian Apartemen dan hotel. Apartemen dan Kondotel yang telah tersebar di setiap sudut tempat keramaian kota Jakarta dan Bandung mengakibatkan daya tarik sendiri bagi pihak konsumen untuk membeli unit kamar Apartemen maupun Kondotel yang peruntukannya sebagai sektor investasi, hunian dan penginapan wisatawan di Jakarta dan Bandung.

Bentuk Kondotel sama seperti unit-unit apartemen atau kondominium yang ada dalam bangunan-bangunan vertikal. Namun, properti jenis ini memiliki fasilitas

lengkap layaknya hotel. Karena penggabungan dua konsep inilah, istilah Kondotel disematkan sebagai nama dari jenis properti yang satu ini.<sup>44</sup>

Sama seperti unit apartemen tinggal di Kondotel akan merasa tinggal di rumah. Dalam tiap unitnya, terdapat ruang tamu, kamar, hingga dapur dan senyaman tinggal di rumah sendiri. Namun dari segi fasilitas, tentu yang dimiliki Kondotel jauh di atas apartemen biasa. Di sini dapat ditemukan kolam renang, pusat kebugaran, *spa*, hingga ruang rapat. Semua fasilitas itu membuat semua orang yang menginap di Kondotel akan betah dan enggan pulang. Fasilitas-fasilitas tersebut memang didesain untuk memberikan kenyamanan ekstra bagi para pengunjung properti ini.

Orang-orang yang menginap di Kondotel disebut sebagai pengunjung bukan pemilik. Hal ini karena Kondotel memang bukan ditujukan sebagai tempat tinggal. Pada dasarnya, Kondotel adalah kamar-kamar layaknya unit apartemen yang dibeli oleh investor untuk dibisniskan atau diinvestasikan. Unit-unit dalam Kondotel pada nantinya akan dioperasikan oleh pengelola hotel untuk disewakan kepada pengunjung yang datang. Karena itulah, kenyamanan Kondotel sangat diutamakan agar para pengunjung merasa betah dan ingin menginap lagi dan lagi di kondotel tersebut.

Orang yang memutuskan membeli Kondotel biasanya memiliki dua opsi untuk mencari keuntungan, yaitu dijual kembali atau dibisniskan secara langsung. Dibisniskan langsung disini maksudnya unit Kondotel ini akan dikelola oleh manajemen hotel profesional untuk disewakan kepada pihak ketiga demi menghasilkan keuntungan. Sementara itu, banyak orang memilih menjual unit Kondotelnya beberapa waktu setelah dibeli guna mendapatkan selisih harga yang telah naik.

Keuntungan berinvestasi di Kondotel ini ada 3, pertama yaitu ROI (*return of investment*) sebesar 12%, kedua adalah bagi hasil keuntungan operasional setelah pembangunan selesai, dan terakhir ke tiga adalah investor atau pemilik dapat menjualnya kembali kapan saja setelah mendapatkan keuntungan. Investasi Kondotel juga lebih praktis karena sebagai pemilik akan tetap bisa menginap di

---

<sup>44</sup> “*Pengertian dan investasi Kondotel*” < [http://www.rumahproperti123.com/berita-properti.html?id=Pengertian dan Investasi Kondotel atau Comdominium hotel](http://www.rumahproperti123.com/berita-properti.html?id=Pengertian%20dan%20Investasi%20Kondotel%20atau%20Comdominium%20hotel)>. Diakses tanggal 08 Februari 2020, pukul 11.00 wib

properti tersebut dan memperoleh pelayanan yang sama dengan tamu lainnya dari pengelola properti tersebut.<sup>45</sup>

Perkembangan dan pertumbuhan ekonomi yang lebih baik dan stabil di Indonesia setelah masa masa sulit pasca reformasi terutama di perkotaan berdampak keinginan untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi pada masing masing individu dengan mencari instrumen investasi apa yang tepat untuk di lakukan.

Peluang ini mendapat respon positif dari pengembang-pengembang properti terutama yang bergerak di bidang pembangunan hunian vertikal baik itu Apartemen maupun Kondotel. Para pengembang hunian vertikal khususnya dalam hal ini pembangunan Kondotel menyediakan berbagai ukuran dan tipe guna dapat memenuhi keinginan pembeli serta memberikan fasilitas pendukung dari Kondotel itu sendiri, seperti : *Infinity Pool, Jogging Track, Wedding Chapel, Sky Lounge, Lobby, Rice Field View, Grand Ball Room, Library, Wall Climbing, Fitnesss Center, Water Spring, Meeting Room, Karaoke Room, Riverside Resto, Floating Spa, Mini Zoo, Bird Cage, Rafting, Children Playground, Private Jacuzzi, Squash, Mini Golf, Gathering area.*<sup>46</sup>

Semua fasilitas diatas adalah untuk menunjang kegiatan operasional Kondotel nanti apabila telah dibangun dan menjadi daya tarik untuk pihak ketiga dalam hal ini pengunjung hotel dan mendapatkan jumlah yang banyak serta dengan sendirinya *income* yang lebih baik lalu disanalah keuntungan investasi bisa didapatkan.

Oleh karena itu setelah calon investor atau pembeli telah tertarik dan menginvestasikan uangnya dengan membeli unit Kondotel yang ditawarkan, maka tahap berikutnya setelah dilakukan *Booking Fee* (BF) dan *Down Payment* (DP) yang biasanya 20% dari harga kesepakatan maka akan dilakukanlah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) terhadap unit Kondotel yang di beli antara Developer dan Konsumen.

Kondotel Sahid Cleveland Setiabudi Bandung merupakan Kondotel yang bekerja sama dengan Sahid Group. Salah satu kelebihan yang ditawarkan dalam

---

<sup>45</sup> Wawancara dengan Rudi Kelana, *General Manager* Sahid Kondotel Cleveland Setiabudi Bandung, 09 Februari 2020

<sup>46</sup> *Ibid*

pembelian Kondotel ini adalah pembeli dapat memiliki sertifikat hak milik strata title yang artinya hak milik tanahnya milik bersama atas unit Kondotel yang mereka beli. Setelah melakukan pembelian atas satuan unit kamar Kondotel Sahid Cleveland Bandung para pembeli dan penjual Kondotel melakukan suatu perjanjian pembelian atas satuan Kondotel tersebut yang diwujudkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB).<sup>47</sup>

Pasal 1313 KUH Perdata yang berbunyi ;“*Suatu perjanjian adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih*”. Pasal ini menerangkan secara sederhana tentang pengertian perjanjian yang menggambarkan tentang adanya dua pihak yang saling mengikatkan diri. Pengertian ini sebenarnya tidak begitu lengkap, tetapi dengan pengertian ini, sudah jelas bahwa dalam perjanjian itu terdapat satu pihak mengikatkan diri kepada pihak lain.<sup>48</sup>

Didalam perjanjian dalam jual beli Kondotel bahwa para pihak agar menjaga itikad baik terhadap berlangsungnya perjanjian berjalan dengan sesuai harapan, baik itu dari sisi pengembang untuk melaksanakan kewajibannya untuk pembangunan tepat waktu, fasilitas dan keuntungan yang telah disampaikan.

Bagi para pihak dalam perjanjian berkontrak terdapat asas hukum kontrak. Didalam hukum kontrak dikenal lima asas penting yaitu asas kebebasan berkontrak, asas konsensualisme, asas *pacta sunt servanda* (asas kepastian hukum), asas itikad baik, dan asas kepribadian. Dalam konteks jual beli Kondotel, para pihak untuk saling menghormati dan sesuai dengan asas itikad baik (*goede Trouw*), asas itikad baik dapat disimpulkan dari pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata.

Pasal 1338 ayat (3) KUH Perdata yang berbunyi : “ *Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik*” . Asas itikad baik merupakan asas bahwa para pihak, yaitu kreditur dan debitur harus melaksanakan substansi kontrak berdasarkan kepercayaan atau keyakinan yang teguh atau kemauan baik dari para pihak.<sup>49</sup>

---

<sup>47</sup> *Ibid*

<sup>48</sup> Ahmad Miru dan Sakka Pati, *Hukum Perikatan*, Cetakan 6, Rajawali Pers Jakarta, 2014, hlm. 63

<sup>49</sup> Salim HS, *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, Cetakan 11, Sinar Grafika Jakarta, 2015, hlm. 10

Perjanjian merupakan suatu hubungan hukum yang berarti bahwa yang bersangkutan haknya dijamin dan dilindungi oleh hukum atau undang-undang. Perjanjian jual beli adalah persetujuan dimana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan kepada pembeli suatu barang sebagai milik (*en eigendom te leveren*) dan menjaminkannya (*vrijwaren*) pembeli mengikat diri untuk membayar harga yang di perjanjikan.<sup>50</sup>

Salah satu contohnya dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara pihak PT. Tri Kurnia Sejahtera atau Sahid Cleveland Setiabudi Bandung dan pihak pembeli unit Kondotel di dalam Pasal 6 (enam) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang menjelaskan penyerahan bangunan akan diserahkan selambat-lambatnya pada Desember 2017. Akan tetapi dimulai tahun 2014 sejak transaksi dilakukan oleh konsumen, sampai saat ini belum ada dilakukannya pembangunan yg signifikan, sehingga sangat tidak mungkin pembangunan selesai atau ada pembangunan Kondotel ini dilakukan oleh pihak developer dan selesai sampai akhir 2017.

Perjanjian yang dilakukan pihak Kondotel Sahid Cleveland Bandung dalam hal ini Kurnia Land Group dengan pihak konsumen akan memberikan manfaat yang optimal bagi para pihak apabila menaati kewajiban sesuai dengan isi perjanjian yang telah disepakati. Suatu perjanjian akan mengikat masing-masing pihak yang telah mengikatkan dirinya di dalam perjanjian sedangkan klausul yang tertuang di dalam perjanjian tersebut berlaku sebagai undang-undang bagi masing-masing pihak yang mengikatkan dirinya, namun di dalam implementasinya masing-masing pihak baik si penjual maupun pembeli sering tidak melakukan hal yang telah mereka perjanjikan di dalam perjanjian tersebut.

Ada 2 pihak yang terkait dalam perjanjian jual beli Kondotel, yaitu Developer (penjual) dan Konsumen (pembeli). Developer disini berkedudukan sebagai pengembang properti dalam bentuk Kondotel, sedangkan Konsumen adalah Investor yang telah menginvestasikan uangnya untuk membeli Kondotel di Sahid Cleveland Setiabudi Bandung.

Belum terbangunnya pembangunan Kondotel tersebut menjelaskan adanya wanprestasi yang dilakukan oleh pihak Kondotel Sahid Cleveland Setiabudi

---

<sup>50</sup> *Ibid.*, hlm. 48

Bandung, dimana pihak tersebut belum sepenuhnya melakukan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikannya, sehingga menimbulkan kerugian yang dialami oleh konsumen. Dalam hal ini PT. TKS telah melakukan wanprestasi yang tidak dapat memenuhi kewajibannya atau melakukan kelalaian.

Obyek penelitian ini di lakukan di proyek Kondotel Sahid Cleveland Bandung. Dalam aspek ini terdapatnya hubungan klausula antara wanprestasi dengan kerugian maka dari itu terdapatnya pelanggaran norma yang menyebabkan timbulnya kerugian. Berdasarkan latar belakang di atas, maka Penulis memberikan jalan atas permasalahan tersebut dengan terwujudnya kontrak yang saling menguntungkan para pihak (*win-win solution contract*), di satu sisi memberikan kepastian hukum dan di sisi lain memberikan keadilan.

Oleh sebab itu, dapat tesis ini dipilih dengan judul : **PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DEVELOPER PROPERTI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) UNIT KONDOTEL**

## **I.2. Perumusan Masalah**

Berdasarkan pada penjelasan sebelumnya, dalam penelitian ini secara khusus Penulis berkeinginan untuk meneliti, mempelajari serta membahas tentang Perlindungan hukum , adapun perumusan masalah sebagai berikut:

- a. Bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen sebagai pembeli unit Kondotel terhadap developer properti yang melakukan wanprestasi?
- b. Bagaimana bentuk ganti rugi yang dapat diberikan oleh developer properti kepada konsumen?

## **I.3. Ruang Lingkup Penulisan**

Untuk mendapatkan gambaran yang jelas dan menyeluruh mengenai pembahasan tesis ini, berdasarkan latar belakang yang telah di uraikan diatas, maka di dalam ruang lingkup penelitian, Penulis memberi batasan penelitian yaitu hanya mengenai bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen sebagai pembeli unit Kondotel terhadap developer properti yang melakukan wanprestasi dan bagaimana bentuk ganti rugi yang dapat diberikan oleh developer properti kepada konsumen.

#### **I.4. Tujuan dan Manfaat Penelitian**

##### **a. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan permasalahan tersebut, maka tujuan penelitian yang hendak dicapai dalam penelitian proposal tesis ini adalah:

- 1) Untuk mengetahui bagaimana perlindungan hukum bagi konsumen sebagai pembeli unit Kondotel terhadap developer properti yang melakukan wanprestasi.
- 2) Untuk mengetahui bagaimana bentuk ganti rugi yang dapat diberikan oleh developer properti kepada konsumen.

##### **b. Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian ini diharapkan dapat memberi manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis dalam masyarakat dan pengembangan ilmu hukum pada umumnya.

- 1) Manfaat teoritis
  - a) Untuk mengetahui secara komprehensif mengenai perlindungan hukum bagi konsumen sebagai pembeli unit Kondotel terhadap developer properti yang melakukan wanprestasi dan bentuk ganti rugi yang dapat diberikan.
  - b) Untuk Menambah literatur ilmiah yang dapat digunakan dalam kajian atau penelitian selanjutnya.
  - c) Untuk mengembangkan ilmu pengetahuan yang didapatkan dalam perkuliahan dan membandingkan dalam praktek di lapangan.
- 2) Manfaat praktis
  - a) Memberikan informasi dan sumbangan pemikiran dibidang perlindungan hukum bagi konsumen Kondotel, Developer properti dan masyarakat pada umumnya.
  - b) Guna memberikan informasi dan masukan untuk masyarakat luas mengenai perjanjian pengikatan jual beli unit Kondotel, solusi ganti rugi, dan bentuk perlindungan konsumen
  - c) Hasil penelitian ini sebagai ilmu pengetahuan bagi Penulis, khususnya dalam bidang hukum perdata.

## **I.5. Kerangka Teori dan Kerangka Konseptual**

### **a. Kerangka Teori**

Perkembangan ilmu hukum selalu didukung oleh adanya teori hukum sebagai landasannya, dan tugas dari teori hukum tersebut adalah untuk menjelaskan dan menjabarkan tentang nilai-nilai hukum hingga mencapai dasar-dasar filsafahnya yang paling dalam. Oleh karena itu Penulis memilih menggunakan dua macam teori :

#### **1) Teori Perlindungan Hukum**

Menurut pakar hukum Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra menyatakan hukum dapat didifungsikan untuk mewujudkan perlindungan yang sifatnya tidak sekedar adaptif dan fleksibel, melainkan juga prediktif dan antipatif.<sup>51</sup> Karena itulah perlindungan hukum sangat penting untuk diketahui oleh semua pihak.

Menurut Satjipto Raharjo didalam bukunya Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani (2013, hlm. 259) menyatakan bahwa :

Teori perlindungan hukum merupakan salah satu teori yang sangat penting untuk dikaji, karena fokus pada kajian teori ini pada perlindungan hukum yang diberikan kepada masyarakat. Masyarakat yang diselaraskan pada teori ini, yaitu masyarakat yang berada pada posisi yang lemah, baik secara ekonomis maupun lemah dari aspek yuridis. Istilah teori perlindungan hukum berasal dari bahasa Inggris, yaitu *legal protection theory*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *theori van de wettelijke bescherming*. Secara gramatikal, perlindungan adalah tempat berlindung atau hal (perbuatan) memperlindungi.<sup>52</sup>

Teori perlindungan hukum merupakan teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.

Menurut Phillipus M. Hadjon dalam bukunya Satjipto Raharjo (2000, hlm. 54) menyatakan :

Perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan resprensif. Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi dan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.<sup>53</sup>

---

<sup>51</sup> Lili Rasjidi dan I.B Wysa Putra, *Hukum Sebagai Suatu Sistem*, Remaja Rusdakarya, Bandung, 1993, hlm. 118

<sup>52</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis Dan Disertasi*, PT Rajagrafindo, Jakarta, 2013, hlm. 259.

<sup>53</sup> Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54

Menurut Salmond yang dikutip Fitzgerald didalam bukunya Satjipto Raharjo (2000, hlm. 53) menyatakan bahwa :

Hukum bertujuan mengintegrasikan dan mengkoordinasikan berbagai kepentingan dalam masyarakat karena dalam suatu lalu lintas kepentingan, perlindungan terhadap kepentingan tertentu dapat dilakukan dengan cara membatasi berbagai kepentingan di lain pihak. Kepentingan hukum adalah mengurus hak dan kepentingan manusia, sehingga hukum memiliki otoritas tertinggi untuk menentukan kepentingan manusia yang perlu diatur dan dilindungi. Perlindungan hukum harus melihat tahapan yakni perlindungan hukum lahir dari suatu ketentuan hukum dan segala peraturan hukum yang diberikan oleh masyarakat yang pada dasarnya merupakan kesepakatan masyarakat tersebut untuk mengatur hubungan perilaku antara anggota-anggota masyarakat dan antara perseorangan dengan pemerintah yang dianggap mewakili kepentingan masyarakat.<sup>54</sup>

Menurut Satjipto Raharjo didalam bukunya Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani (2013, hlm. 262) menyatakan bahwa :

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Hakikat dari perlindungan hukum ialah jaminan bahwa jika hak atas suatu kepentingan yang dirugikan atau dilanggar, akan ada kepastian tentang tersedianya pemulihan atas kerugian yang terjadi serta upaya hukum dalam rangka pemulihan tersebut apakah itu secara yudisial atau non yudisial atau secara konseptual hukum.<sup>55</sup>

Menurut Ray Pratama Siadary dalam bukunya Teori Perlindungan Hukum, menyatakan :

Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Aspek dominan dalam konsep barat tentang hak asasi manusia menekankan eksistensi dan kebebasan yang melekat pada kodrat manusia dan status sebagai individu, hak tersebut berada diatas negara dan semua organisasi politik dan bersifat mutlak sehingga tidak dapat diganggu gugat.<sup>56</sup>

Hukum Perlindungan Konsumen merupakan bagian dari Hukum Konsumen yang memuat asas-asas atau kaedah-kaedah bersifat mengatur, dan melindungi kepentingan konsumen dari pelaku usaha yang bertindak sewenang-wenang dan tidak bertanggung jawab yang menempatkan posisi konsumen sebagai objek dari bisnis yang dilakukannya. Artinya usaha untuk melakukan perlindungan hukum terhadap konsumen diatur oleh hukum perlindungan konsumen yang terdapat dalam

---

<sup>54</sup> *Ibid.*, hlm. 53

<sup>55</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Op. Cit.*, hlm. 262.

<sup>56</sup> Ray Pratama Siadary, *Teori Perlindungan Hukum*,

sumber:<http://raypratama.blogspot.co.id/2015/04/teori-perlindungan-hukum.html>, diakses tanggal 08 Februari 2020 pukul 11.54 Wib.

UU Perlindungan Konsumen yaitu Undang-Undang No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen yang selanjutnya disebut UUPK.

Berdasarkan UUPK dalam Pasal 1 angka (1), menyebutkan bahwa, *”Perlindungan Konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberi perlindungan kepada konsumen”*. Artinya, Pemerintah memberikan kepastian hukum kepada konsumen dalam hal perlindungan terhadap hak-hak dan kepentingannya. Meskipun UUPK ini bertujuan untuk melindungi kepentingan konsumen bukan berarti mengabaikan kepentingan pelaku usaha yang mempunyai peranan penting dalam dunia perdagangan dan pemenuhan akan kebutuhan masyarakat.

Berkaitan dengan tujuan diatas, ada sejumlah asas yang terkandung di dalam usaha memberikan perlindungan hukum kepada konsumen. Menurut Pasal 2 UUPK, Perlindungan konsumen diselenggarakan sebagai usaha bersama seluruh pihak yang terkait, masyarakat, pelaku usaha, dan pemerintah berdasarkan lima asas yaitu:

- a) Asas manfaat;
- b) Asas keadilan;
- c) Asas keseimbangan;
- d) Asas keamanan dan keselamatan konsumen; serta
- e) Asas kepastian hukum.

Selanjutnya dalam membahas mengenai perlindungan hukum bagi konsumen akibat wanprestasi developer properti dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) unit Kondotel, setidaknya dapat disimpulkan bahwa hakikat dari perlindungan hukum tersebut adalah melindungi para konsumen maupun developer (penjual) dan pelaksanaan hak-hak konsumen harus diperhatikan dalam pelaksanaannya agar tidak terjadi suatu perselisihan dalam melaksanakan kegiatan penjualan.

## **2) Teori Tanggung Jawab**

Tanggung Jawab jika di lihat dari Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) bahwa, keadaan wajib menanggung segala sesuatunya. Sehingga bertanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) adalah berkewajiban menanggung, memikul, menanggung segala sesuatunya, dan menanggung akibatnya.

Pada dasarnya setiap orang akan mendapatkan suatu balasan atau ganjaran dari hasil perbuatan atau tindakannya dan sekaligus harus bertanggung jawab atas segala akibat yang timbul dari perbuatannya atau kealpaan/kelalaiannya.

Menurut Satjipto Raharjo dalam bukunya yang berjudul *Ilmu Hukum*, menyatakan bahwa konsep tanggung jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban.<sup>57</sup> Satjipto Raharjo menambahkan bahwa pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain.<sup>58</sup>

Menurut teorinya Hans Kelsen mengenai tanggung jawab hukum dalam bukunya yang berjudul *Teori Umum tentang Hukum dan Negara* (2006, hlm 81), menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>59</sup> Hans Kelsen menambahkan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku.<sup>60</sup>

Roscoe Pound termasuk salah satu pakar yang juga banyak menyumbangkan gagasannya tentang timbulnya pertanggungjawaban, melalui analisis kritisnya Pound meyakini bahwa timbulnya pertanggungjawaban karena suatu kewajiban atas kerugian yang ditimbulkan terhadap pihak lain. Pada sisi lain Pound melihat lahirnya pertanggungjawaban tidak saja karena kerugian yang ditimbulkan oleh suatu tindakan tetapi juga karena suatu kesalahan.<sup>61</sup>

Prinsip tentang tanggung jawab merupakan perihal yang penting dalam hukum perlindungan konsumen. Dalam kasus-kasus pelanggaran hak konsumen,

---

<sup>57</sup> Satjipto Raharjo, *Op Cit.*, hlm. 55

<sup>58</sup> *Ibid.*, hlm 57

<sup>59</sup> Hans Kalsen, *Teori Umum tentang Hukum dan Negara*, PT. Raja Grafindo Persada, Bandung, 2006, hlm. 81

<sup>60</sup> *Ibid.*, hlm. 95

<sup>61</sup> Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum*, Bhartara Karya Aksara, Jakarta, 1982, hlm. 90.

diperlukan kehati-hatian dalam menganalisis siapa yang harus bertanggung jawab dan seberapa jauh tanggung jawab dapat dibebankan kepada pihak-pihak terkait.<sup>62</sup>

Secara umum prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:

a) Kesalahan (*liability based fault*)

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan (*fault liability*) adalah prinsip yang cukup umum berlaku dalam hukum pidana dan perdata. dalam kitab undang-undang hukum perdata, khususnya Pasal 1365, Pasal 1365, dan Pasal 1366 BW, prinsip ini di pegang secara teguh.<sup>63</sup>

Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat diminta pertanggung jawaban secara hukum apabila ada unsur kesalahan yang dilakukannya. Pasal 1365 BW, yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu:

- 1) Adanya perbuatan;
- 2) Adanya unsur kesalahan;
- 3) Adanya kerugian yang diderita;
- 4) Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Yang dimaksud kesalahan adalah unsur yang bertentangan dengan hukum. Pengertian “hukum”, tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga kepatutan dan kesusilaan dalam masyarakat.<sup>64</sup>

b) Praduga selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*)

Prinsip ini menyatakan, tergugat selalu di anggap bertanggung jawab, sampai ia dapat membuktikan ia tidak bersalah. Jadi, beban pembuktian ada pada si tergugat.<sup>65</sup> Dasar pemikiran dari teori pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan sebaliknya.<sup>66</sup>

c) Praduga selalu tidak bertanggung jawab (*presumption of nonliability*)

---

<sup>62</sup> Celina tri siwi kristiyani, 2008, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 92

<sup>63</sup> *Ibid.*

<sup>64</sup> *Ibid.*

<sup>65</sup> *Ibid.*

<sup>66</sup> *Ibid.*

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip kedua. Prinsip praduga untuk selalu tidak bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi konsumen yang sangat terbatas, dan pembatasan demikian dapat biasanya secara common sense dapat dibenarkan.<sup>67</sup>

Contoh dalam prinsip ini adalah dalam hukum pengangkutan. Kehilangan atau kerusakan pada bagasi/kabin, dan biasanya diawasi oleh penumpang (konsumen) adalah tanggung jawab dari penumpang. Dalam hal ini pengangkut (pelaku usaha) tidak dapat diminta pertanggung jawabannya.<sup>68</sup>

d) Tanggung jawab mutlak (*strict liability*)

Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikkan dengan tanggung jawab absolut. Prinsip tanggung jawab mutlak dalam hukum perlindungan konsumen secara umum digunakan untuk “menjerat” pelaku usaha, khususnya produsen barang, yang memasarkan produknya yang merugikan konsumen.<sup>69</sup>

e) Pembatasan tanggung jawab (*imitation of liability*)

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk mencantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Prinsip ini sangat merugikan konsumen bila ditetapkan secara sepihak oleh pelaku usaha. Dalam UUPK seharusnya pelaku usaha tidak dibenarkan secara sepihak melakukan klausul yang merugikan konsumen, termasuk membatasi maksimal tanggung jawabnya. Jika ada pembatasan mutlak harus berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang jelas.<sup>70</sup>

Tanggung jawab pelaku usaha atas kerugian konsumen di atur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) secara komprehensif dalam BAB-BAB VI tentang Tanggung Jawab Pelaku Usaha, dimulai Pasal 19 sampai dengan Pasal 28.

---

<sup>67</sup> *Ibid.*

<sup>68</sup> *Ibid.*

<sup>69</sup> *Ibid.*

<sup>70</sup> *Ibid.*

## b. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual merupakan pedoman yang lebih kongkrit dari teori, yang berisikan definisi-definisi operasional yang menjadi pegangan dalam proses penelitian yaitu pengumpulan, pengelolaan, analisis dan kontruksi data dalam skripsi ini serta penjelasan tentang konsep yang digunakan. Adapun beberapa definisi dan konsep yang digunakan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

- 1) Perlindungan konsumen adalah segala upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk memberikan perlindungan kepada konsumen.<sup>71</sup>
- 2) Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan.<sup>72</sup>
- 3) Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbentuk badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi.<sup>73</sup>
- 4) Developer Properti adalah Perusahaan Pembangunan Perumahan adalah suatu perusahaan yang berusaha dalam bidang pembangunan perumahan dari berbagai jenis dalam jumlah yang besar di atas suatu kesatuan lingkungan pemukiman yang dilengkapi dengan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas sosial yang diperlukan oleh masyarakat penghuninya.

Developer pada dasarnya adalah pelaku usaha. Dalam Undang-Undang Perlindungan Konsumen Pasal 1 ayat (3) disebutkan pengertian Pelaku Usaha, yakni: “ Pelaku Usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun

---

<sup>71</sup> Indonesia, Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 *tentang Perlindungan konsumen*, pasal 1 angka 1.

<sup>72</sup> *Ibid.*, Pasal 1 angka 2.

<sup>73</sup> *Ibid.*, pasal 1 angka 3.

bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam bidang ekonomi”.<sup>74</sup>

- 5) Kondotel adalah kamar-kamar layaknya unit apartemen yang dibeli oleh investor untuk dibisniskan atau diinvestasikan. Unit-unit dalam Kondotel pada nantinya akan dioperasikan oleh pengelola hotel untuk disewakan kepada pengunjung yang datang. Karena itulah, kenyamanan Kondotel sangat diutamakan agar para pengunjung merasa betah dan ingin menginap lagi dan lagi di Kondotel tersebut.<sup>75</sup>

Kondotel merupakan suatu jenis sub properti di dalam kawasan atau kompleks yang peruntukan atau fungsinya dipergunakan untuk disewakan kepada pihak ketiga melalui pihak yang ditunjuk oleh pihak pertama dan atau pihak kedua bersama-sama pemilik unit lainnya langsung maupun tidak langsung melalui perhimpunan penghuni untuk mengelola unit satuan rumah susun Kondotel yang pada waktu perjanjian ini dibuat dan ditanda tangani akan atau sedang dalam proses pembangunan atau telah dibangun oleh pihak pertama.<sup>76</sup>

Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik secara horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

77

Penyelenggaraan rumah susun adalah kegiatan perencanaan, pembangunan, penguasaan dan pemanfaatan, pengelolaan, pemeliharaan dan perawatan, pengendalian, kelembagaan, pendanaan

---

<sup>74</sup> Sanjaya, Ade, “Pengertian Developer Definisi Hak Kewajiban Tanggung Jawab sebagai Pelaku Usaha Perumahan”, < <http://www.landasanteori.com/2015/10/pengertian-developer-definisi-hak.html>>.diakses tanggal 09 Februari 2020, pukul 12.50 wib.

<sup>75</sup> Koto, Erwin J, *Kondotel Instrument Investasi Menguntungkan, Property Inside*, Vol II, No. 18, 2015, hlm. 12

<sup>76</sup> Syafrullah, *Draf PPJB*, Kurnia Land Group, Jakarta, 2015, hlm. 2

<sup>77</sup> Indonesia, *Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun*, pasal 1, angka 1.

dan sistem pembiayaan, serta peran masyarakat yang dilaksanakan secara sistematis, terpadu, berkelanjutan, dan bertanggung jawab.<sup>78</sup>

- 6) Wanprestasi adalah pada debitur terletak kewajiban untuk memenuhi prestasi. Jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut bukan karena keadaan memaksa maka debitur dianggap melakukan wanprestasi.<sup>79</sup>
- 7) Menurut Priyatna Abdurrasyid dalam jurnal Suherman, mediasi merupakan suatu proses damai dimana para pihak yang bersengketa menyerahkan penyelesaiannya kepada seorang mediator untuk mencapai hasil akhir yang adil tanpa membuang biaya yang terlalu besar, akan tetapi efektif dan diterima sepenuhnya oleh para pihak yang bersengketa secara sukarela.<sup>80</sup> Dengan demikian penyelesaian perselisihan antara developer properti dengan konsumen yang membeli unit Kondotel memiliki kemungkinan diselesaikan dengan baik.
- 8) Ganti rugi adalah Ganti rugi adalah cara pemenuhan atau kompensasi hak yang diberikan kepada satu pihak yang menderita kerugian oleh pihak lain yang melakukan kelalaian atau kesalahan sehingga menyebabkan kerugian.

Ada dua sebab timbulnya ganti rugi, antara lain:

- a. Ganti rugi karena wanprestasi diatur dalam buku III KUH Perdata, yang dimlaidi pasal 124 – 1252 KUH Perdata. Ganti rugi ini merupakan suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada debitur karena tidak memenuhi isi perjanjian yang telah dibuat bersama kreditur.
- b. Ganti rugi karena perbuatan melawan hukum diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata. Ganti rugi ini merupakan suatu bentuk ganti rugi yang dibebankan kepada orang yang telah menimbulkan kesalahan kepada pihak yang dirugikannya.

---

<sup>78</sup>*Ibid.*, pasal 1 angka 2.

<sup>79</sup> Eddy Richard, *Aspek Legal Properti-Teori, Contoh, dan Aplikasi*, Andi, Yogyakarta, 2010, hlm. 116

<sup>80</sup> Suherman, *Upaya Mediasi dalam Penyelesaian Sengketa di Lembaga Perbankan*, Jurnal Yuridis, Vol 4, No 2, Desember 2017, hlm. 180

Bentuk ganti rugi yang lazim dipergunakan ialah uang. Oleh karena itu, menurut ahli-ahli hukum perdata atau yurisprudensi, uang merupakan alat yang paling praktis, yang paling sedikit menimbulkan selisih dalam menyelesaikan suatu sengketa. Selai uang, masih ada bentuk-bentuk lain yang diperlukan sebagai bentuk ganti, yaitu : pemulihan keadaan semula (*in natura*) dan larangan untuk mengulangi.<sup>81</sup>

- 9) PPJB adalah perjanjian antara calon pembeli dan calon penjual objek tanah dan bangunan yang dibuat sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli (AJB). Karena objek tanah dan bangunan termasuk dalam benda tidak bergerak (benda tetap) yang pengalihannya (jual-beli) harus dibuat dengan akta Notaris/PPAT dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB), maka sebelum dibuatnya AJB biasanya diperlukan dilakukan pemeriksaan tanah sebagai serangkain persiapan. Bagi pemilik tanah perorangan, misalnya, calon pembeli biasanya perlu melakukan pengecekan tanah ke kantor pertanahan, sementara calon pembeli perlu meminta uang muka sebagai tanda keseriusan. Bagi perusahaan developer, misalnya, PPJB biasanya digunakan untuk memperoleh dana awal (uang muka) dari konsumen untuk memperlancar pembangunan rumah/apartemen.<sup>82</sup>
- 10) PT (Perseroan Terbatas) adalah yang selanjutnya disebut perseroan adalah badan hukum yang merupakan persekutuan modal, didirikan berdasarkan perjanjian, melakukan kegiatan usaha dengan modal dasar yang seluruhnya terbagi dalam saham dan memenuhi persyaratan yang di tetapkan dalam undang-undang ini serta peraturan pelaksanaannya.<sup>83</sup>

---

<sup>81</sup> *Ibid.*, hlm. 118

<sup>82</sup> Sukandar, Dadang, “Yang perlu di perhatikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB)” < [<sup>83</sup> Indonesia, \*Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas\*, Pasal 1, angka 1.](http://www.legalakses.com/yang-perlu-diperhatikan-dalam-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb/>.diakses</a> tanggal 09 Februari 2020, pukul 18.40 wib.</p></div><div data-bbox=)

## I.6. Metode Penelitian

### a. Jenis Penelitian

Suatu metode ilmiah dapat dipercaya apabila disusun dengan mempergunakan suatu metode yang tepat. Metode merupakan cara kerja atau tata kerja untuk dapat memahami obyek yang menjadi sasaran dari ilmu pengetahuan yang bersangkutan. Metode adalah pedoman–pedoman, cara seseorang ilmuwan mempelajari dan memahami lingkungan–lingkungan yang dihadapi. Dalam penelitian ini Penulis menggunakan metode–metode sebagai berikut:

- 1) Dalam penelitian ini digunakan metode penelitian hukum yuridis normatif. Penelitian hukum yuridis normatif adalah penelitian dengan hanya mengolah dan menggunakan data-data sekunder. Dalam penelitian normatif, bahan pustaka yang berupa data dasar yang dalam penelitian digolongkan sebagai data sekunder. Data sekunder bisa mencakup bahan primer, bahan sekunder, dan bahan hukum tersier.<sup>84</sup> Penelitian yang menekankan pada peraturan peraturan hukum yang berlaku serta dalam hal ini penelitian dilakukan dengan berawal dari penelitian terhadap data sekunder yang kemudian dilanjutkan dengan penelitian terhadap data primer di lapangan.
- 2) Jenis penelitian yang digunakan penulis adalah jenis penelitian yang bersifat deskriptif, yaitu penelitian yang merupakan prosedur pemecahan masalah yang diselidiki dengan menggambarkan atau melukiskan keadaan subyek atau obyek pada saat sekarang berdasarkan fakta yang nampak.
- 3) Lokasi penelitian dilakukan di PT Tri Kurnia Sejahtera yang merupakan suatu perusahaan developer atau perusahaan pengembang yang bergerak di bidang properti pembangunan Kondotel Sahid Cleveland Bandung, dan untuk menambah referensi penelitian untuk bangunan bertingkat yang juga dipergunakan sebagai hunian berbentuk apartemen.

---

<sup>84</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif, PT. Raja Grafindo Persada*, Jakarta, 2001, hlm 24.

## **b. Pendekatan Masalah**

Di dalam penelitian hukum terdapat beberapa pendekatan. Dengan pendekatan tersebut, peneliti akan mendapatkan informasi dari berbagai aspek mengenai isu yang sedang dicoba untuk dicari jawabannya. Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan yang terkait yaitu Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

## **c. Sumber Data**

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian hukum sosiologis adalah data primer dan data sekunder, Data sekunder yaitu bahan hukum yang diperoleh atau di kumpulkan peneliti dari berbagai sumber yang telah ada yang diperlukan dalam penulisan ini. Data sekunder terdiri dari :

- 1) Sumber Bahan Hukum Primer yaitu keterangan atau fakta yang diperoleh secara langsung dari lapangan.
- 2) Sumber bahan hukum Sekunder, merupakan data yang mendukung sumber data primer, KUH Perdata Pasal 1320, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen, Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun.
- 3) Sumber Bahan Hukum Tersier Sumber Bahan Hukum Tersier yaitu bahan hukum yang diperoleh dari kamus hukum atau ensiklopedia yang berkaitan dengan bidang hukum.

## **d. Teknik Analisis Data**

Teknik Analisis Data, merupakan langkah-langkah yang berkaitan dengan pengolahan terhadap bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan untuk menjawab rumusan masalah yang dilakukan dengan cara analisis kualitatif. Sedangkan untuk menganalisa bahan hukum digunakan teknik penulisan Deskriptif Analisis, yaitu menjelaskan secara rinci dan sistematis terhadap pemecahan masalah.

Dalam penelitian ini, Penulis menggunakan metode kualitatif yaitu data yang dikumpulkan akan dianalisis melalui tiga tahap, yaitu mereduksi data, menyajikan data, dan menarik kesimpulan. Model analisis ini meliputi :

- 1) Observasi, merupakan metode pengumpulan data dengan pengamatan langsung terhadap tempat yang dijadikan obyek penelitian yaitu PT. Tri Kurnia Sejahtera Kondotel Sahid Cleveland Bandung, dan Apartemen Cimanggis City. Melalui observasi, peneliti belajar tentang perilaku, dan makna dari perilaku tersebut.<sup>85</sup>
- 2) Wawancara, dalam metode ini penulis mengadakan tanya jawab langsung dengan responden atau pihak-pihak di PT. Tri Kurnia Sejahtera Kondotel Sahid Cleveland Bandung dan Apartemen Cimanggis City, serta pembeli/investor. Wawancara digunakan sebagai teknik pengumpulan data apabila peneliti ingin melakukan studi pendahuluan untuk menemukan permasalahan yang harus diteliti, tetapi juga apabila peneliti ingin mengetahui hal-hal dari responden yang lebih mendalam.<sup>86</sup>
- 3) Studi pustaka, studi pustaka adalah pengumpulan data yang dilakukan secara studi kepustakaan dan peraturan-peraturan yang berhubungan dengan tujuan penelitian.

## **I.7. Sistematika Penulisan**

Dalam suatu karya ilmiah maupun non ilmiah diperlukan suatu sistematika untuk menguraikan apa isi dari penulisan tersebut. Dalam menjawab pokok permasalahan, Penulis menyusun penelitian ini dengan sistematika sebagai berikut:

### **BAB I PENDAHULUAN**

Dalam hal ini Penulis menjelaskan latar belakang masalah yang akan dibahas dalam penulisan ini, di dalam perumusan masalah penulis memasukan dua pokok permasalahan dalam penulisan, ruang lingkup penulisan, tujuan dan manfaat penulisan, kerangka teori dan kerangka konseptual, metode penelitian, dan sistematika penulisan yang termuat dalam beberapa sub bahasan.

---

<sup>85</sup> Marshall, 1995; dikutip dari Sugiyono, *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, 2008, hlm. 64.

<sup>86</sup> *Ibid.*, hlm. 72.

## **BAB II      TINJAUAN      UMUM      MENGENAI      PERJANJIAN, PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DAN BENTUK GANTI RUGI**

Dalam bab ini menjelaskan tentang pengertian perjanjian, syarat sahnya perjanjian, pengertian PPJB, wanprestasi, pengertian konsumen, perlindungan konsumen, ganti rugi, pengertian Kondotel, pelaku usaha.

## **BAB III      METODE PENELITIAN**

Merupakan bab yang membahas secara menyeluruh mengenai kerangka pendekatan studi yang berupa analisis teori, metode eksperimen atau kombinasi, dan uraian metode secara terperinci, serta meliputi tipe penelitian, sifat penelitian, bahan hukum penelitian, sumber data penelitian, yang semuanya merupakan standarisasi penulisan Tesis dalam buku pedoman penelitian hukum Tesis di Fakultas Hukum Universitas Pembangunan Nasional”VETERAN” Jakarta.

## **BAB IV      ANALISIS HUKUM BAGI KONSUMEN AKIBAT WANPRESTASI DEVELOPER PROPERTI DALAM PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI (PPJB) UNIT KONDOTEL, BAGAIMANA PERLINDUNGAN HUKUM BAGI KONSUMEN DAN BENTUK GANTI RUGI YANG DAPAT DI BERIKAN**

Dalam bab ini membahas perlindungan hukum bagi konsumen sebagai pembeli unit Kondotel berdasarkan asas perlindungan konsumen, dan bentuk ganti rugi yang dapat diberikan oleh developer properti kepada konsumen.

## **BAB V        PENUTUP**

Dalam bagian penutup berisi tentang kesimpulan yang menyimpulkan pembahasan mengenai perumusan masalah. Serta berisi tentang saran yang memberikan saran-saran dapat dijadikan masukan bagi berbagai pihak terkait.